

# Gemeinde Martfeld



**Auskunft erteilt:** Michael Matheja  
**Telefon:** 04252/391-416

**Datum:** 25.11.2004

## **B e s c h l u s s v o r l a g e**

**Vorlage-Nr.: 40-0124/04**

**öffentlich**

### **Beratungsfolge:**

Rat

08.12.2004

### **Betreff:**

**B-Plan Nr. 16 (70/21) „Alter Kamp“**

- a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken**
- b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Die innerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ohne Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Es werden zu den Stellungnahmen, in denen Bedenken geäußert werden, die Beschlussempfehlungen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.
- b) Der B-Plan Nr. 16 (70/21) „Alter Kamp“ mit Begründung wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

### **Sachverhalt/Begründung:**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 20.10.2004 den Entwurf des B-Plans Nr. 16 (70/21) „Alter Kamp“ mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 25.10.2004 in der Kreiszeitung bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01.11.2004 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 02.11.2004 bis einschließlich 01.12.2004 im Rathaus der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ausgelegt und konnte während der Dienststunden sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurde folgende Stellungnahmen abgegeben die jedoch keine Anregungen beinhalten:

1. Mittelweserverband mit Stellungnahmen vom 03.11.2004 und 30.11.2004
2. Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH mit Stellungnahme vom 08.11.2004
3. Harzwasserwerke GmbH mit Stellungnahme vom 16.11.2004
4. Avacon Syke mit Stellungnahme vom 22.11.2004
5. e on Netz GmbH mit Stellungnahme vom 23.11.2004

Folgende Stellungnahmen wurde innerhalb der öffentlichen Auslegung geäußert:

1. EWE AG mit Stellungnahme vom 16.11.2004

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis der EWE wird zur Kenntnis genommen und in der Ausbauplanung beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

2. Straßenbauamt Nienburg/Weser mit Stellungnahme vom 12.11.2004

Beschlussempfehlung:

Das Straßenbauamt hat innerhalb der erstmaligen Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahme vom 14.04.2004 die straßenrechtliche Situation umschrieben und Bedenken/Hinweise bzw. geäußert. Diese wurden in der Ratssitzung am 29.04.2004 abgewägt (Beschlussvorlage 40-0103/04).

3. Evangelische Kirchengemeinde Martfeld mit Stellungnahme vom 26.11.2004

Beschlussempfehlung:

Die auf der Friedhofsfläche liegende Verkehrsfläche (Parkplatz) liegt nicht im Geltungsbereich des B-Plans „Alter Kamp“, sondern im rechtskräftigen B-Plan „Hauptstraße/Am Friedhof“. Insofern kann eine Änderung der Festsetzung im B-Plan „Alter Kamp“ nur durch Änderung des Geltungsbereiches und erneuter öffentlicher Auslegung durchgeführt werden. Um dies zu vermeiden wurde mit Herrn Pastor Wortmann in einem Telefongespräch am 30.11.2004 vereinbart, in einem Schreiben an die Kirchengemeinde außerhalb des B-Planverfahrens zuzusichern, dass der Parkplatz auf der jetzigen Friedhofsfläche nicht hergestellt wird.

Aufgrund der Bedenken innerhalb der erstmaligen Trägerbeteiligung zur Parkplatzsituation wurde eine Parkplatztiefe entlang des heute vorhandenen Weges der Kirchengemeinde zur Verfügung gestellt. Nach Abknicken des Weges nach Süden verspringt die Planstraße ebenfalls nach Süden auf die im Kaufvertrag zwischen der Kirchengemeinde und der Kreissparkasse getroffene Grenze. Die Begrünung erfolgt gem. Absprache mit Herrn Wortmann im Rahmen der erstmaligen Trägerbeteiligung als Straßenbegleitgrün. Im B-Plan wird dieser Bereich als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Gesamtsituation wurde mit Herrn Pastor Wortmann ebenfalls am 30.11.2004 telefonisch besprochen. Herr Pastor Wortmann hat die getroffenen Festsetzungen akzeptiert.

Eine Änderung des Planentwurfes ist nicht notwendig.

#### 4. Rechtsanwälte Loriz und Riesenberger in Vertretung für Herrn Jürgen Fastenau, Dickensweg 2, 27327 Martfeld mit Stellungnahme vom 24.11.2004

##### Beschlussempfehlung:

Der von Herrn Fastenau neu gebaute Stall zur Haltung von Rindvieh/Milchkühen befindet sich in einem Abstand von ca. 325 m südöstlich des Plangebietes. Zur Zeit hat Herr Fastenau 110 Milchkühe eingestallt. Weitere 110 Milchkühe sind baugenehmigt. Die Erweiterung ist noch nicht erfolgt. Der Stall wird über eine Unter-First-Entlüftung durch Schwerkraft entlüftet.

Für die immissionsrechtliche Beurteilung von Stallanlagen (Rinder) sind anders als für Schweine und Hühner gesetzliche Vorgaben zur Einhaltung von Immissionsschutzabständen nicht vorhanden. Die VBI 3473 ist in Vorbereitung, jedoch noch nicht anzuwenden. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Diepholz und der Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Nienburg wurde mir dies nochmals bestätigt. Hilfsweise wird eine Untersuchung der bayrischen Landwirtschaftskammer zur Beurteilung herangezogen. Danach fordert der Landkreis grundsätzlich einen Abstand von 50 m. Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass bei einem Abstand von 30m zum Stall ein geringfügig wahrnehmbarer Geruch und erst bei 10 m ein starker Geruch wahrnehmbar ist.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes zum Stall kann festgestellt werden, dass sich das Plangebiet außerhalb der Hauptwindrichtung aus Norden bis Westen liegt. Die vom Stall ausgehenden Immissionen werden somit in die freie Landschaft nach Osten verlagert.

Aufgrund des Abstandes von ca. 325 m zwischen Plangebiet und Stall ist eine Erweiterung des Stalls über die bereits genehmigten 220 Milchkühe hinaus durchaus möglich, ohne dass es zu einer gegenseitigen Einschränkung kommt. Ein Geruchsgutachten wird für unverhältnismäßig gesehen.

Herr Rechtsanwalt Loriz stellt weiterhin die zeitliche Umsetzung des Bebauungsplanes „Alter Kamp“ auf einen Zeitraum von 20 – 30 Jahren ab. Die betriebswirtschaftlich naheliegenden Erweiterungsoptionen des Betriebes Fastenau sind nach Aussage von Herrn Loriz in die planerische Abwägung mit einzubeziehen.

Innerhalb der Begründung des B-Plans wird unter Punkt 1.4.1 der Wohnraumbedarf der Gemeinde Martfeld dargestellt. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 qm je Wohngrundstück ergeben sich ca. 84 Wohngrundstücke. Nach der Bedarfberechnung besteht bis zum Jahr 2012 ein Bedarf von netto 100 Wohneinheiten bzw. Wohngrundstücken mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Bei einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von ca. 10 Wohngrundstücken dürfte das Plangebiet innerhalb von 8 Jahren vollständig bebaut sein (2013). Insofern ist die von Herrn Rechtsanwalt Loritz dargestellte zeitliche Perspektive von 20 – 30 Jahren unzutreffend. Es ist in Frage zu stellen ob der landwirtschaftliche Betrieb Fastenau noch eine weitere Erweiterung innerhalb dieses Zeitraumes durchführen wird, zumal die bereits genehmigte Erweiterung, das heißt die Verdoppelung des heutigen Bestandes, nicht durchgeführt wurde.

Der Bedarfsnachweis beinhaltet insbesondere die Eigenentwicklung der Gemeinde Martfeld. Inwiefern später aus benachbarten Gemeinden ein Zuzug erfolgt kann aus heutiger Sicht nicht beurteilt werden.

Der von Herrn Loriz angeführte Planungsgrundsatz „sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ wird berücksichtigt. So ist eine Nachverdichtung der noch unbebauten Flächen innerhalb des Ortskernes durchaus gewollt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind Baumöglichkeiten jedoch nur vereinzelt gegeben. Die Lage des Plangebietes wurde unmittelbar an den nordöstlichen Ortsrand von Martfeld angeschlossen. Dabei wurden im Flächennutzungsplan bisher dargestellte Gewerbeflächen aufgrund Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle einer Wohnbauung

zugeführt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden fast ausschließlich extern festgesetzt, so dass der Geltungsbereich möglichst gering gehalten werden konnte.

Insgesamt muss festgestellt werden dass sich für den landwirtschaftlichen Betrieb Fastenau keine Einschränkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Kamp“ ergeben.

#### 5. Rechtsanwältin Professor Versteyl für Frau Heide Schwecke, Alte Bremer Straße 22 mit Stellungnahme vom 30.11.2004

##### Beschlussempfehlung:

Das von Frau Professor Versteyl zitierte Hofgrundstück „Alte Bremer Straße 22“ grenzt nicht an das Plangebiet des Bebauungsplanes „Alter Kamp“ an. Es wird durch die Rietlake vom Plangebiet bzw. den dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen getrennt und kann somit nicht als Erschließung für die restlichen landwirtschaftlichen Flächen dienen.

Die bisherige Erschließung über den landwirtschaftlichen Weg nördlich des Friedhofs muss festgestellt werden, dass diese zukünftig nicht mehr möglich ist, da der Weg aufgehoben und durch eine Planstraße ersetzt wird die durch das allgemeine Wohngebiet führt. Allerdings werden die westlich bzw. nordöstlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen über die Straße „Göselake“ bzw. über die Straße „Am Friedhof“ erschlossen. Die Straße „Göselake“ befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Die Straße „Am Friedhof“ wird im Anschlussbereich an die L 331 durch den Bebauungsplan „Hauptstraße/Am Friedhof“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die benachbarte Bebauung ist als Dorfgebiet festgesetzt, so dass der landwirtschaftliche Verkehr hinzunehmen ist.

Das Flurstück 79/1 kann zudem noch direkt von der K 140 (Holzmaase) angefahren werden.

Abschließend wird festgestellt, dass die Hofstelle „Bremer Straße 22“ nicht zur Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen benötigt wird.

#### 6. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 22.11.2004

##### Beschlussempfehlung:

##### FD Tiefbau – Untere Wasserbehörde

Analog der anderen Baugebiete in der Gemeinde Martfeld soll die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken bzw. von den Straßen in Versickerungsmulden /-flächen im Straßenseitenraum erfolgen. Nach der Baugrunduntersuchung ist dies möglich, in Teilen mit zusätzlichen Maßnahmen. Der erforderliche wasserrechtliche Antrag wird rechtzeitig vor Durchführung der Baumaßnahmen gestellt.

In den VVBauGBB, Ziffer 14.17.3 wird beschrieben, dass die Gemeinde den Nachweis durch Ausweisung der hierzu erforderlichen Flächen sowie durch nähere Darlegungen in der Begründung zu führen haben.

Da keine separaten Flächen benötigt werden (Straßenseitenraum) und die Art der Entwässerung beschrieben wird, ist den Forderungen genüge getan. Eine konkrete Bemessungsberechnung ist nicht erforderlich.

Die Versickerungsfähigkeit wurde durch Gutachten belegt. Das Gutachten kann der UWB zur Verfügung gestellt werden.

## FD Tiefbau - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Diepholz als Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde am 01.12.2004 handelt es sich zum einen um das Grundstück Kirchstr. 32, auf dem eine Wäscherei ansässig ist. Hier könnten Bodenverunreinigungen durch die Nutzung vorhanden sein. Weiterhin wird das Tankstellengrundstück Alte Bremer 13 genannt. Hier wurde bei einer Sanierung im Jahr 1996 eine Restbelastung des Bodens festgestellt. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet werden jedoch keine Einschränkungen für das Plangebiet gesehen. Die Bedenken wurden nur gegeben, da die beiden Grundstücke innerhalb des im Erläuterungsberichts dargestellten Radius von 500 m liegen und sich als Altlastenverdachtsflächen darstellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erläuterungsbericht wird geändert.

## FD Regionalplanung und Naturschutz

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Maßnahmen werden fachgerecht, zumindest teilweise mit dem Forstamt, umgesetzt.

## FD Jugend

Eltern, Kinder und Jugendliche haben innerhalb der frühzeitigen Bürgerinformation gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, ihre Bedenken vorzubringen.

## 7. Landkreis Nienburg/Weser mit Stellungnahme vom 01.12.2004

### Beschlussempfehlung:

Dass die Gemeinde Martfeld als eigenständige Gemeinde der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen im Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Diepholz nicht als Zentraler Ort dargestellt wird, ist richtig. Allerdings wird in der beschriebenen Darstellung des RROP unter Punkt 1.5 auf Seite 18 als Ziel dargelegt, dass „im Rahmen des Wohnbedarfs jede Gemeinde ihre gewachsene Siedlungsstruktur eigenverantwortlich weiter zu entwickeln und den vorhandenen Anforderungen anzupassen hat“ Weiterhin ist „der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung den veränderten gesellschaftlichen Lebensformen und Haushaltsstrukturen bei der Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung von entsprechenden Bauflächen und Versorgungseinrichtungen Rechnung zu tragen.“

Diese beiden Zielvorstellungen des RROP werden innerhalb der 65. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Unter Punkt 1.5.1. „Wohnbaulandbedarf“ wird die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Martfeld von 1974 bis zum Jahr 2002 mit einem Durchschnitt von 3,3 % jährlich dargestellt. Dabei wird auch die Verringerung der Belegungsdichte von 2,85 Personen pro Haushalt auf 2,5 Personen pro Haushalt berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Wohnbedarfs für das Baugebiet „Alter Kamp“ wird von einer langsameren Einwohnerentwicklung ausgegangen. Die Steigerung beträgt hier ca. 1 % dies entspricht 30 Einwohner pro Jahr.

Die Umsetzung des Baugebietes ist somit auf 8 Jahre gerechnet. Die Ausweisung der Bauflächen dient somit lediglich der Eigenentwicklung.

Die Bedenken des Landkreises Nienburg können nicht mitgetragen werden.

8. Landwirtschaftskammer Hannover mit Stellungnahme vom 24.11.2004

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

9. Deutsche Telekom AG mit Stellungnahme vom 30.11.2004

Die Versorgungsträger werden rechtzeitig bei der Erschließungsplanung beteiligt.

Weitere Bedenken wurden innerhalb der öffentlichen Auslegung nicht geäußert.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

**Anlage**

ohne Anlagen